



ORIGINALE

Deliberazione N. 58
in data 03/05/2013

COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA
- PROVINCIA DI VENEZIA -

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto:	ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DALL'ANNO 2013 E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI
-----------------	--

L'anno DUEMILATREDICI, addì TRE del mese di MAGGIO alle ore 09.30 nella Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione del presente argomento sono presenti: Presente

1	FRAGOMENI NICOLA	SINDACO	SI
2	ARPI ALESSANDRO	VICE SINDACO	SI
3	MERLO ENRICO	ASSESSORE	SI
4	RAGAZZO GABRIELE	ASSESSORE	SI
5	SEMENZATO FABIO	ASSESSORE	SI
6	MIELE LUIGINO	ASSESSORE	SI

Presenti: 6 Assenti: 0

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE F.F. del Comune Dott. BOZZA FRANCESCO.

Il Sig. FRAGOMENI NICOLA in qualità di SINDACO, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DALL'ANNO 2013 E DEI "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto che con l'approvazione del Decreto Legge n. 201 del 06/12/2011 (Decreto Salva Italia), convertito in Legge n. 214 del 22/12/2011, e successivamente modificato dal Decreto Legge n.16 del 02/03/2012, convertito in Legge n. 44 del 26/04/2012, è stata istituita, in via sperimentale, l'Imposta Municipale Propria.

Visto il comma 2, dell'art. 13 del D.L. 201/2011 secondo il quale: *"l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"*.

Considerato che il comma 3 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 dispone, in materia di aree edificabili, di fare riferimento a quanto dettato dall'articolo 5, commi 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504:

- comma 5 *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree simili analoghe caratteristiche"*.
- comma 6 *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Visto il comma 11 dell'art. 13 del D.L. 201/2011: *"Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni"*.

Considerato che abrogato l'art.59 del D.L. 446/1997, ai sensi dell'art.4 del D.L. 16/2012, convertito dalla L. 44/2012 con decorrenza 01.01.2012, la potestà regolamentare dei Comuni è comunque rimasta invariata, essendo legittimata dal più generale art.52 del sopracitato D.L. 446/1997.

Considerato che l'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano alle operazioni di accertamento del valore delle aree fabbricabili, in particolare, spetta all'Ufficio Tributi, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico, mentre spetta all'Ufficio Tecnico la definizione del valore di stima, l'inventario delle aree edificabili con l'indicazione delle caratteristiche e dei valori in comune commercio e la determinazione dei criteri per la

valutazione dei predetti valori.

Rilevato, inoltre, che la determinazione dei valori venali riveste estrema utilità in sede di accertamento ai fini IMU perché consente di valutare con ragionevole obiettività se i valori dichiarati dai privati siano congrui, e ricordato, altresì, che tali importi devono essere considerati esclusivamente come valori di riferimento utili per la determinazione dell'imponibile relativo all'imposta per le verifiche da parte del Servizio Tributi;

Sentito l'Ufficio Tecnico comunale e preso atto della relazione da quest'ultimo redatta, in atti alla presente, nella quale si evidenzia, considerato il numero di permessi di costruire rilasciati negli ultimi anni e i dati emersi dal quotidiano rapporto con i tecnici della zona, una generale flessione dell'interesse degli attori del settore edilizio, rivolto, in particolare, agli interventi che riguardano l'edificazione di nuove costruzioni;

Vista la nota sintetica sull'andamento del mercato immobiliare pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio e redatta dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, nella quale viene presentata una fotografia, al I semestre 2012, sul numero delle transazioni di immobili e le loro quotazioni nella provincia di Venezia, da cui si evince che, nella macroarea della "Cintura veneziana", c'è stato un calo pari al 22,9% del numero di compravendite, rispetto al I semestre 2011, con uno scostamento delle relative quotazioni pari a un +0,5%;

Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provinciale	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
Santa Maria Di Sala	81	-1,7%	1,99%	1.392	0,0%	0,67
Cintura Veneziana	1.152	-22,9%	23,31%	1.444	0,5%	0,71

Rilevato che il Comune di Santa Maria Di Sala risente di tale andamento in misura inferiore rispetto agli altri Comuni della macroarea "Cintura Veneziana", presentando una riduzione delle compravendite pari all'1,7%, con uno scostamento delle quotazioni pressoché nullo;

Considerato che le succitate rilevazioni riferite al mercato immobiliare incidono in maniera rilevante sul valore delle aree edificabili, costituendo la loro analisi il primo gradino da affrontare per determinazione del valore di vendita di un immobile finito;

Preso atto che studi e previsioni di settore, per l'anno 2013 e almeno il prossimo biennio, vedono un andamento del mercato in sostanziale rallentamento rispetto ai dati rilevati nel 2012;

Ravvisata quindi la necessità di dover provvedere all'adeguamento dei valori medi delle aree fabbricabili stabiliti dal Comune per l'anno 2008 (anno in cui i valori delle aree hanno subito un consistente incremento del valore in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare nonché delle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale), dovendo tener conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, sul quale la crisi economica e situazione occupazionale hanno profondamente inciso, diminuendo le compravendite degli immobili in genere, compresa la nuova costruzione, e quindi, di conseguenza, anche la compravendita delle aree fabbricabili;

Ritenuto che, oltre alla rideterminazione dei valori, sia opportuno definire nuove linee guida volte ad una più corretta e puntuale quantificazione dell'imponibile ai fini dell'imposta dovuta sulle aree edificabili, utilizzando una metodologia che consideri quanto dettato dalla normativa di riferimento

(comm. 5 e 6 dell'art. 5 del D.Lgs 504/92) e l'applicazione di alcuni correttivi di riduzione che tengano conto delle peculiarità dell'area, dell'ubicazione e dell'effettiva capacità edificatoria, si deve pertanto procedere all'adeguamento dei "criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili", allegato alla Delibera di Giunta n. 40 del 04/04/2007;

Ritenuto, altresì, visto la ormai consolidata giurisprudenza in merito alla definizione di area di pertinenza, non ultima le istruzioni allegate alla dichiarazione IMU 2012: *"In materia di area di pertinenza di un fabbricato la Corte di Cassazione nella sentenza n.10090 del 19 giugno 2012, ribadendo quanto già affermato in precedenti pronunce (sentenze n. 25027 e n. 19652 del 2009, n. 22844 e n. 22128 del 2010), ha affermato che in tema di ICI, l'art. 2 del D.Lgs n. 504 del 1992, esclude l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, fondando l'attribuzione della qualità di pertinenza sul criterio fattuale e cioè sulla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio o ornamento di un'altra, secondo la definizione contenuta nell'art. 817 del codice civile. Da ciò deriva, secondo la Suprema Corte che, "per qualificare come pertinenza di un fabbricato un'area edificabile, è necessario che intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente lo "ius edificandi" e che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale, rimovibile "ad libitum". La Corte ribadisce, altresì, che "al contribuente che non abbia evidenziato nella denuncia l'esistenza di una pertinenza non è consentito contestare l'atto con cui l'area (asseritamente) pertinenziale viene tassata deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialità". Ed inoltre, "In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'esclusione dell'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, prevista dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, si fonda sull'accertamento rigoroso dei presupposti di cui all'art. 817 c.c., desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo e che non sia possibile una diversa destinazione senza radicale trasformazione, poiché, altrimenti, sarebbe agevole per il proprietario al mero fine di godere dell'esenzione creare una destinazione pertinenziale che possa facilmente cessare senza determinare una radicale trasformazione dell'immobile stesso".;*

Viste le Deliberazioni di Giunta comunale n. 763 del 16.07.1997, n. 513 del 01.07.1998, n. 26 del 16.02.2000, n. 155 del 24.12.2001, n. 129 del 22.12.2004, n. 39 del 04.05.2006 e la Deliberazione del Commissario con i poteri della Giunta comunale n. 40 del 04.04.2007, con le quali sono stati determinati i valori venali delle aree edificabili per i relativi anni di imposizione ed esplicitati i criteri per la loro valutazione, al fine della limitazione dei poteri di accertamento del Comune;

Richiamata la Deliberazione di Giunta comunale n. 66 del 23/04/2008, di approvazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili a partire dall'anno 2008, definiti anche in base alle elaborazioni eseguite dell'Agenzia del Territorio e incluse nella: "Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini I.C.I. Anno 2008", allegata alla medesima Deliberazione;

Preso atto che nella Deliberazione suindicata non è stato reso esplicito il valore delle aree site nella zona territoriale omogenea "zona per attrezzature ricettive" di cui all'art.86 delle "Norme Tecniche di Attuazione" ma, in considerazione delle generali valutazioni tecnico-estimative degli operatori dell'Agenzia del Territorio per le aree site nella più ampia zona D di cui fanno parte, l'Ufficio Tecnico ne ha stimato un valore quantificato in € 63,00 per mq, per le aree con piano attuativo approvato e/o di espansione, ed € 90,00 per le aree con piano attuativo approvato e/o di completamento;

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18/04/2013 si sono apportate modificazioni e integrazioni al Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 24/04/2012;

Dato atto che la Legge n. 228 del 24 Dicembre 2012, (Legge sulla Stabilità 2013) art. 1, comma 381, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 Dicembre 2012, ha disposto il rinvio al 30 giugno 2013 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali. Il rinvio, adottato anche a seguito delle nuove specifiche di Legge, (Fondo di Solidarietà) consentirà agli enti locali di disporre tutti gli elementi utili e necessari per la programmazione degli obiettivi di gestione e la predisposizione dei documenti di bilancio.

Acquisiti i pareri previsti dell'art.49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto il vigente Statuto comunale,

Visto il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1) di stabilire, per le motivazioni espresse nella parte espositiva e a decorrere dall'anno 2013, ai fini della determinazione dell'Imposta Municipale Propria dovuta sulle aree edificabili, ai sensi dell'articolo 5, commi 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'applicazione di un deprezzamento di circa il 10% dei valori stabiliti con la Delibera n. 66 del 23/04/2008, come indicato nella seguente tabella:

Zona	Valore al mq. senza piano attuativo approvato e/o di espansione	Valore al mc. con piano attuativo approvato e/o di completamento
Zona C1	81,00 € (ex 90,00€)	117,00 € (ex 130,00€)
Zona C2	81,00 € (ex 90,00€)	117,00 € (ex 130,00€)
Valore al mq edificabile		
Zona B0 (indice mq/mc 1:1)	117,00 € (ex 130,00€)	
Zona B1 (indice mq/mc 1:1,5)	175,00 € (ex 195,00€)	
Zona B2 (indice mq/mc 1:3) > 1000 mq	315,00 € (ex 350,00€)	
Zona B2 (indice mq/mc 1:3) ≤ 1000 mq	270,00 € (ex 300,00€)	
Zona C1.1.(indice mq/mc 1:0,75) > 1000 mq	88,00 € (ex 97,50€)	
Zona C1.1.(indice mq/mc 1:0,75) ≤ 1000 mq	72,00 € (ex 80,00€)	
	Valore al mq. senza piano attuativo approvato e/o di espansione	Valore al mq. con piano attuativo approvato e/o di completamento
Zona D produttiva	54,00 € (ex 60,00€)	81,00 € (ex 90,00€)
Zona D prod. commerciale/mista	72,00 € (ex 80,00€)	99,00 € (ex 110,00€)
Zona D ricettiva	63,00 €	90,00 €

2) di stabilire che il valore delle aree site in zona C1, C2 oggetto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, atti a disciplinare l'esecuzione di opere di urbanizzazione, è pari ad € 117,00 (ex 130,00€) al mc. a decorrere dalla data di approvazione dei medesimi atti;

3) di procedere alla modifica dei “Criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili”, allegato alla Delibera di Giunta n. 40 del 04/04/2007, mediante l’approvazione delle “ Linee guida e nuovi criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili, allegato alla presente come parte integrale e sostanziale;

Dopodiché, con ulteriore votazione favorevole ed unanime espressa in forma palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue.

IL SINDACO

FRAGOMENI NICOLA

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.

BOZZA FRANCESCO

N° 581 registro atti pubblicati

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 134, D.Lgs 18.08.2000, n° 267)

Certifico io messo comunale che copia del presente verbale viene pubblicata all'Albo Pretorico comunale dal 09 MAG 2013 per un periodo di 15 giorni consecutivi.

Addì 09 MAG 2013

Il messo

Luciana Fern

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, D.Lgs 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni dal 09 MAG 2013

è divenuta esecutiva il 20 MAG 2013 ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. n. 267/2000.

Li

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

dott. Francesco Bozza

Comune di Santa Maria di Sala

Provincia di Venezia

ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ (ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000)

Allegato alla deliberazione di GIUNTA COMUNALE n. 58 del 03 MAG 2013

**Oggetto: ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI
DALL'ANNO 2013 E DEI "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA SETTORE ECONOMICO CONTABILE

Si attesta l'effettivo svolgimento dell'Istruttoria Tecnica sull'argomento in oggetto e si esprime, in ordine alla sola **REGOLARITÀ TECNICA**, il seguente parere:

FAVOREVOLE

Santa Maria di Sala, 02 MAG 2013

Il Dirigente SETTORE ECONOMICO CONTABILE
Romano Armellin

Comune di Santa Maria di Sala

Provincia di Venezia

ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ (ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000)

Allegato alla deliberazione di GIUNTA COMUNALE n. 58 del 03 MAG 2013

**Oggetto: ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI
DALL'ANNO 2013 E DEI "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE Servizio Economico - Contabile

Si attesta l'effettivo svolgimento dell'Istruttoria Contabile sull'argomento di cui all'oggetto e si esprime, in ordine alla sola **REGOLARITÀ CONTABILE**, il seguente parere:

FAVOREVOLE

Santa Maria di Sala, 02 MAG 2013

Il Dirigente del Servizio Economico - Contabile
Dott. Romano Armellin